



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE

DECRETO

TRD-00000

DECRETO No. _____
Junio XX de 2021

“Por medio del cual se reglamentan los aprovechamientos y normas volumétricas para los usos establecidos en el artículo 92 del Plan de Ordenamiento Territorial”

El Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 92 del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto municipal 192 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política en el numeral 1 de su artículo 315 señala que, el Alcalde Municipal tiene dentro de sus atribuciones la de *“1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del Concejo”*.

Que la Ley 136 de 1994 *“Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”*, dispone en el literal a), numeral 6 de su artículo 91, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, que los alcaldes están facultados para *“Reglamentar los Acuerdos Municipales”*.

Que el artículo 93 *ídem* señala que *“El alcalde para la debida ejecución de los acuerdos y para las funciones que le son propias, dictará decretos, resoluciones y las órdenes necesarias.”*

Que de conformidad con las anteriores disposiciones la facultad reglamentaria, otorgada expresamente por el artículo 189 de la Constitución al Gobierno Nacional, también se predica de los Alcaldes, quienes podrán reglamentar los Acuerdos Municipales mediante decretos reglamentarios.

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 9 definió el Plan de Ordenamiento Territorial, en adelante POT, como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, el cual establece *“el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.”*

Que de acuerdo con el artículo 11 de la mencionada Ley 388 de 1997, los Planes de Ordenamiento Territorial estarán integrados por los componentes general, urbano y rural.

Que el artículo 14 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto Nacional 1232 de 2020, señala los contenidos obligatorios que conforman el componente rural de los Planes de Ordenamiento Territorial. Según estos artículos, aspectos como los tamaños prediales

mínimos, los aislamientos, las normas volumétricas y aprovechamientos urbanísticos aplicables a las parcelaciones de usos industriales, comerciales o de servicios **no** hacen parte de los contenidos obligatorios que se deben incluir en los POT.

Que mediante el Acuerdo unicipal N°. 109 de 2001 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Palmira (POT), el cual fue modificado mediante los Acuerdos Nos. 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014, compilados en el Decreto Municipal N°. 192 de 2014.

Que el componente rural del POT se encuentra reglamentado en el título II del Decreto Municipal N°. 192 de 2014, cuyo subtítulo 3 identificó los usos del suelo rural y la zonificación por áreas de actividad en suelo rural.

Que el POT también reglamentó el sistema de ocupación, alturas, áreas mínimas prediales y aislamientos únicamente en relación con el uso residencial del suelo rural sin especificar aquellas reglas sobre los demás usos, por lo que existe un vacío normativo en relación a las normas volumétricas aplicables a los usos de comercio, servicios e industria.

Que para llenar los vacíos de normas volumétricas aplicables a los usos industriales, comerciales o de servicios del suelo rural, el POT confirió al alcalde la facultad de reglamentar estos aspectos. Para el efecto el artículo 92 del Acuerdo 109 de 2001, compilado en el artículo 92 del Decreto Municipal N°. 192 de 2014, dispone que *“La parcelación para usos industriales, comerciales o de servicios también cederán a título gratuito por escritura pública para zonas verdes el diez por ciento (10%) del área bruta del terreno que se pretende parcelar, más las áreas para vías públicas señaladas en el esquema básico conforme a las normas vigentes. (...) Los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y normas volumétricas serán reglamentados mediante Decreto expedido en seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.”*

Que la facultad reglamentaria de la administración se enmarca en lo ordenado en los artículos 91 y 93 de la Ley 136 de 1994, los cuales incluyeron dentro de las funciones atribuidas a los alcaldes, la de reglamentar los acuerdos municipales para garantizar su efectivo cumplimiento.

Que el término que la norma otorgó a la Administración Municipal para expedir dicha reglamentación es un plazo perentorio más no preclusivo, por lo tanto, la competencia asignada a la administración se encuentra vigente a pesar de haber vencido el tiempo asignado para el ejercicio de dicha facultad. En este sentido es importante mencionar lo señalado por el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta con radicación número: 25000-23-37-000-2012-00379-01(22268). C.P. Jorge Octavio Ramírez Ramírez, en la cual se expresó que *“(…) Teniendo en consideración lo expuesto por la Alta Corporación, los términos procesales que tiene la Administración para proferir decisiones son perentorios más no necesariamente preclusivos, es decir, así se encuentre vencido un plazo, la decisión final resulta válida y eficaz, salvo que se disponga por Ley que se pierde competencia para decidir cuándo se ha vencido un término para decidir, lo cual implica concluir que las normas de competencia temporal, como en este caso el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, deben interpretarse a favor de la competencia misma, salvo por disposición legal se prevea otro efecto(…)”*

Que así mismo, el Consejo de Estado en sentencia 2013-00022/20983 de octubre 13 de 2016, señaló que *“Los términos perentorios son obligatorios, que denotan urgencia para realizar la acción exigida dentro del plazo. El incumplimiento de un plazo perentorio no invalida ni torna ineficaz lo realizado fuera del plazo, (...). Cosa distinta ocurre con los términos preclusivos, en la medida en que no sólo son obligatorios, sino que su incumplimiento conlleva las consecuencias de invalidar la acción realizada fuera del plazo. (...)”*

Que, en tal sentido, la temporalidad de la facultad reglamentaria asignada al Alcalde debe analizarse desde la norma que la asignó, es decir, el artículo 92 del Acuerdo Municipal N°. 109 de 2001, compilado en el artículo 92 del Decreto Municipal N°. 192 de 2014. Esta disposición no establece una pérdida explícita de la competencia en caso del vencimiento del término. En consecuencia, el plazo de los seis (6) meses es perentorio y la competencia para expedir dicha reglamentación se encuentra actualmente vigente.

Que es de resaltar que la facultad otorgada en el mencionado artículo 92, fue incorporada en el Acuerdo Municipal N°. 109 de 2001, el cual surtió el procedimiento dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997, y en tal sentido, fue concertado y consultado con las diferentes instancias que la Ley señala.

Que con posterioridad a la expedición del Acuerdo 109 de 2001 fue proferido el Decreto Nacional N°. 3600 de 2007 modificado por el Decreto 4066 de 2008, ambos compilados en el Decreto Nacional N°. 1077 de 2015. Reglamentación que si bien no tiene por objeto modificar los contenidos de los POT establecidos por la Ley 388 de 1997, establece disposiciones aplicables a partir de su expedición a actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en el suelo rural. Por lo tanto, sus disposiciones son aplicables a los POT y reglamentación urbanística que se adopte con posterioridad a la expedición del Decreto Nacional 3660 de 2007, como expresamente lo señala el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.2.2.6 Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano. A partir del 20 de septiembre de 2007, el plan de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta.” (...)

Que el Decreto Nacional 3600 de 2007 no establece disposición alguna que prohíba que el POT delegue en los Alcaldes Municipales la facultad de reglamentar algunas materias.

Que el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, dispone que la función pública del urbanismo no se agota con la adopción del POT, pues también se ejerce a través de actos administrativos expedidos por las entidades municipales. La definición de porcentajes

de ocupación, intensidad de uso, normas y aprovechamientos urbanísticos aplicables a las actividades comerciales, de servicios e industriales, o en otras palabras de actividades terciarias y de producción, son consideradas acciones urbanísticas que pueden estar contenidas en actos administrativos que reglamentan y complementan el POT:

“ARTÍCULO 8. Acción urbanística. *La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:*

(...)

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

(...)

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen”.

Que, por consiguiente, las acciones urbanísticas referentes a determinar intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones pueden estar contenidas en el POT o en los Decretos que lo reglamenten y desarrollen.

Que dado que la competencia para reglamentar los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y las normas volumétricas en el suelo rural para usos distintos del de vivienda, fue conferida a la Administración Municipal antes de la expedición del Decreto Nacional 3600 de 2007, son acciones urbanísticas que pueden definirse mediante decretos reglamentarios del POT.

Que la falta de una norma urbanística que determine tamaños prediales mínimos, los aislamientos y las normas volumétricas aplicables en el suelo rural para el desarrollo de los usos industriales, comerciales y de servicios rurales limita el desarrollo en estos suelos y la calidad de vida de quienes los habitan, pues no tienen norma aplicable.

Que, mediante PQR20210001986 del 28 de enero de 2021, la Curaduría Urbana No. 2 de Palmira solicitó a esta Secretaría expedir la reglamentación de aprovechamientos del suelo rural.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, la Alcaldía Municipal de Palmira publicó, durante los días 12 al 20 de agosto de 2021 en su página web <https://palmira.gov.co/>, el proyecto de esta reglamentación con el fin de que los ciudadanos conocieran el alcance del mismo y expresaran, en caso de haberlas, las observaciones o propuestas mediante la misma página.

Que, en tal sentido, se hace necesario dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 92 del Decreto compilatorio 192 de 2014, y reglamentar los usos industriales, comerciales y de servicios, en lo que respecta a los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y demás normas volumétricas.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO I Normas comunes

ARTÍCULO 1. Objeto. El presente Decreto tiene como objeto reglamentar los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y normas volumétricas del suelo rural en usos industriales, comerciales y de servicios.

ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto rige para las áreas de actividad agrícola intensiva, agropecuaria, residencial rural, de manejo especial y especializadas del suelo rural y rural suburbano, las cuales se encuentran delimitadas en el mapa A12. Áreas de actividad rural del POT de Palmira.

ARTÍCULO 3. Definiciones. Para efectos del presente Decreto se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **Altura máxima:** Desarrollo vertical máximo expresado en metros (m) y número de pisos medidos desde el nivel del terreno.
- b) **Área bruta:** Área total de un predio o predios a desarrollar.
- c) **Aislamiento lateral:** Espacio no construible, de propiedad privada, entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.
- d) **Aislamiento posterior:** Espacio no construible, de propiedad privada, entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.
- e) **Ancho de vía:** Medida horizontal de una vía, tomada desde el paramento de los predios enfrentados que la delimitan.
- f) **Área neta parcelable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- g) **Aprovechamientos urbanísticos:** Metros cuadrados de construcción que la norma urbanística autoriza se edifiquen en un predio para un determinado uso.

h) Índice de ocupación: Proporción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio. El índice de ocupación se contabilizará sobre área bruta.

Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación.

i) Infraestructura no convencional: Se consideran infraestructuras no convencionales todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales, determinadas por el artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto 1077 de 2015 tales como: aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radio ayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil. Además, puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles y estructuras hidráulicas.

j) Piso: espacio o área cubierta (techada) en las edificaciones.

k) Tamaño predial: Clasificación de las áreas de los predios teniendo en cuenta su extensión en metros cuadrados (m²).

l) Usos comerciales. Integran el grupo de usos comerciales los señalados a continuación: comercio agropecuario, comercial de pequeña escala, comercial de gran escala, comercial de todos los tipos y comercial asociado al uso principal.

m) Usos de servicios y equipamientos. Los usos señalados a continuación integran el grupo de servicios y equipamientos: recreación activa, recreación pasiva, ecoturismo, servicios de alimentación, expendio de licores, servicios hoteleros, servicios al automóvil, equipamientos institucionales, equipamientos colectivos para la seguridad, equipamientos colectivos para educación, equipamientos colectivos para la salud y asistencial, equipamientos colectivos para el abastecimiento, equipamientos de logística y transporte de pasajeros y carga, equipamientos culturales, equipamientos de bienestar social y comunales, administración pública, dotacional de gran escala, centros de investigación y bancos de germoplasma.

n) Usos industriales. Forman parte del grupo de usos industriales los siguientes: agroindustrial, industrial, industrial manufacturero, logística industrial, industrial minero, minero artesanal y zonas francas.

o) Usos agrícolas, pecuarios y forestales. Forman parte de esta clasificación los siguientes usos: agrícola, pecuario, agropecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector – productor,

forestal productor, forestal productor no maderable únicamente árboles frutales, forestal productor – protector con especies nativas, piscícola, porcícola y especies menores.

ARTÍCULO 4. Tamaños prediales mínimos. A continuación, se establecen los tamaños mínimos de subdivisión para los usos comerciales, de servicios, equipamientos e industriales:

Usos	Área de actividad	Área mínima de subdivisión predial (en m ²)
Comerciales	Residencial rural Especializada para la recreación y el turismo Especializada aeroportuaria y de zonas francas Especializada industrial mixta	500 m ²
	Agrícola de manejo especial de centros poblados Agropecuaria de manejo especial	2.000 m ²
Servicios y equipamientos	Residencial rural Especializada para la recreación y el turismo Especializada aeroportuaria y de zonas francas Especializada agroindustrial y manufacturera Especializada industrial mixta	500 m ²
	Agrícola intensiva Agropecuaria Agrícola de manejo especial de centros poblados Agropecuaria de manejo especial	2.000 m ²
Industriales	Residencial rural	1.000 m ²
	Las demás áreas de actividad	60.000 m ²

Para los usos agrícolas, pecuarios y forestales no podrán realizarse subdivisiones por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, dependiendo de la altura sobre el nivel del mar, a excepción de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, así:

Altura del predio (en m.s.n.m.)	Área mínima de subdivisión predial (en hectáreas)
Igual o menor a 999 m.s.n.m.	4 hectáreas
Entre 1.000 y 1.999 m.s.n.m.	9 hectáreas
Igual o mayor a 2.000 m.s.n.m.	17 hectáreas

Parágrafo 1. La clasificación de usos comerciales, servicios y equipamientos, industriales, forestales, agrícolas y pecuarios se encuentra señalada en los artículos 8, 11, 14 y 17 del presente Decreto, respectivamente.

Parágrafo 2. Los tamaños prediales mínimos determinados en el presente artículo fueron determinados con base en las UAF señaladas por el artículo 26 de la Resolución 41 de 1996 expedida por el Incora, hoy en día Agencia Nacional de Tierras. Los ajustes que el Gobierno Nacional haga a la UAF se entenderán incorporados automáticamente al presente Decreto.

ARTÍCULO 5. Estacionamientos. Las unidades de estacionamientos correspondientes a una edificación, será la resultante de la suma de unidades establecidas para cada uno de los usos que se desarrollen en la misma, así:

GRUPO DE USO	USO	UNIDADES DE ESTACIONAMIENTOS			ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE
		AUTOMÓVILES	PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA	MOTOCICLETAS	
COMERCIO		1 por cada 60 m ² construidos	1 por cada 10 unidades de estacionamientos para carros	1 por cada 60 m ²	1 zona de cargue y descargue de 3m x 10m, más área de maniobra, por cada 500 m ² construidos.
SERVICIOS	Ecoturismo	1 por cada unidad de vivienda, unidad de albergue	1 por cada 5 unidades de estacionamientos para carros	1 por cada 10 unidades de vivienda	
	Instalaciones deportivas	1 por cada 50 m ² construidos		1 por cada 50 m ² construidos	
	Otros servicios	1 por cada 60 m ² construidos		1 por cada 60 m ² construidos	Servicios hoteleros: 1 zona de cargue y descargue de 3m X 10m, más área de maniobra, por cada 500 m ² construidos.
INDUSTRIA		1 por cada 600 m ² construidos	1 por cada 10 unidades de estacionamientos para carros	1 por cada 100 m ² construidos	2 zonas con un mínimo de 3m x 10m por cada 600 m ² construidos, más área de maniobra
EQUIPAMIENTOS	Educativos (preescolar y básica) y de bienestar social	1 por cada 80 m ² construidos		1 por cada 80 m ² construidos	
	Otros equipamientos	1 por cada 60 m ² construidos		1 por cada 80 m ² construidos	Equipamientos de salud: un área de parqueo para vehículos de emergencia en un mínimo tres vehículos, más área de maniobra. Equipamientos de abastecimiento: 4

					zonas de cargue y descargue de 3m x 10m, más área de maniobra por cada 500 m ² construidos.
Nota 1: Los establecimientos de servicios hoteleros que presenten usos complementarios cumplirán, adicionalmente, con los parqueos requeridos para dichos usos.					
Nota 2: Los establecimientos industriales y de bodegas que presenten usos complementarios cumplirán, adicionalmente, con los parqueos requeridos para dichos usos.					

Parágrafo. Cada uso que se implemente deberá cumplir con la cuota de estacionamientos.

ARTÍCULO 6. Alturas máximas. Las edificaciones en usos industriales, comerciales y de servicios se sujetan a las alturas máximas establecidas en el presente Decreto. Aquellas que se encuentren localizadas dentro de la superficie limitadora de obstáculos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón deben, además, contar con concepto previo favorable emitido por la Aeronáutica Civil.

La infraestructura no convencional no se rige por las alturas máximas determinadas en este Decreto. Si se encuentra en la zona de influencia requiere concepto de la Aeronáutica.

ARTÍCULO 7. Aislamientos entre predios. Este aislamiento dependerá del sector donde se localiza el predio, así:

- a) En el área de actividad residencial rural no se exigen aislamientos laterales entre los predios, únicamente el aislamiento posterior de tres metros (3m). Para predios esquineros, este aislamiento será de tres por tres metros (3m x 3m), localizado sobre la esquina delimitada por los predios colindantes.
- b) En las demás áreas de actividad se exige un aislamiento de cinco metros (5m), tanto lateral como posterior.

CAPÍTULO II Normas aplicables a los grupos de uso

SUBCAPÍTULO I Usos comerciales

ARTÍCULO 8. Clasificación de usos comerciales. Integran el grupo de usos comerciales los señalados a continuación: comercio agropecuario, comercial de pequeña escala, comercial de gran escala, comercial de todos los tipos y comercial asociado al uso principal.

ARTÍCULO 9. Índices de ocupación para usos comerciales. Los índices de ocupación para usos comerciales serán los siguientes:

- c) Para el área de actividad agrícola de manejo especial de centros poblados el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ² y menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
15%	10%	7%

- d) Para el área de actividad agropecuaria de manejo especial el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 500 m ²	Igual o mayor a 500 m ² y menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ²
15%	10%	7%

- e) Para las demás áreas de actividad el índice de ocupación será del 30%.

ARTÍCULO 10. Altura máxima para usos comerciales. La altura máxima para usos comerciales será la siguiente:

- a) Para los predios localizados sobre los siguientes corredores viales: Recta Cali - Palmira, Cencar - Aeropuerto y Palmaseca - El Cerrito, en las áreas de actividad especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	20
Altura en n.º de pisos	5

- b) Para los demás predios, que no se localicen sobre los corredores viales señalados en el literal anterior, en las áreas de actividad especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo, y para todas las demás áreas de actividad; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	12
Altura en n.º de pisos	3

SUBCAPÍTULO II Usos de servicios y equipamientos

ARTÍCULO 11. Clasificación de usos de servicios y equipamientos. Los usos señalados a continuación integran el grupo de servicios y equipamientos: recreación activa, recreación pasiva, ecoturismo, servicios de alimentación, expendio de licores, servicios hoteleros, servicios al automóvil, equipamientos institucionales, equipamientos colectivos para la seguridad, equipamientos colectivos para educación, equipamientos colectivos para la salud y asistencial, equipamientos colectivos para el abastecimiento, equipamientos de logística y transporte de pasajeros y carga, equipamientos

culturales, equipamientos de bienestar social y comunales, administración pública, dotacional de gran escala, centros de investigación y bancos de germoplasma.

En lo que respecta a los servicios hoteleros y ecoturismo, téngase en cuenta las disposiciones previstas en el Decreto 1074 de 2015, en especial las definiciones señaladas en su artículo 2.2.4.4.12.2. en cuanto a los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas turísticas, así como el desarrollo de clubes campestres asociados al servicio hotelero.

ARTÍCULO 12. Índices de ocupación para usos de servicios y equipamientos. Los índices de ocupación para usos de servicios y equipamientos serán los siguientes:

- a) Para el área de actividad agrícola de manejo especial de centros poblados el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ² y menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
15%	10%	7%

- b) Para las áreas de actividad agropecuaria y agropecuaria de manejo especial el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 500 m ²	Igual o mayor a 500 m ² y menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ²
15%	10%	7%

- c) Para las áreas de actividad agrícola intensiva y agrícola de manejo especial del río Cauca el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha y menor a 10 ha	Igual o mayor a 10 ha
15%	10%	7%

- d) Para las demás áreas de actividad el índice de ocupación será del 30%.

ARTÍCULO 13. Altura máxima para usos de servicios y equipamientos. La altura máxima para usos de servicios y equipamientos será la siguiente:

- a) Para los predios localizados sobre los siguientes corredores viales: Recta Cali - Palmira, Cencar - Aeropuerto y Palmaseca - El Cerrito, en las áreas de actividad especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	20
Altura en n.º de pisos	5

- b) Para los demás predios, que no se localicen sobre los corredores viales señalados en el literal anterior, en las áreas de actividad especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo, y para todas las demás áreas de actividad; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	12
Altura en n.º de pisos	3

SUBCAPÍTULO III Usos industriales

ARTÍCULO 14. Clasificación de usos industriales. Forman parte del grupo de uso industrial los siguientes: agroindustrial, industrial, industrial manufacturero, logística industrial, industrial minero, minero artesanal y zonas francas.

ARTÍCULO 15. Índices de ocupación para usos industriales. Para todas las áreas de actividad, el índice de ocupación para usos industriales será del 30% sobre el área bruta del predio.

PARÁGRAFO. Para el suelo rural suburbano se podrá contar con un índice de ocupación del 50%, siempre y cuando cumpla con lo determinado en el Decreto 1077 de 2015, principalmente en su artículo 2.2.2.2.2.6.

ARTÍCULO 16. Altura máxima para usos industriales. La altura máxima para usos industriales será la siguiente:

- a) Para los predios localizados sobre los siguientes corredores viales: Recta Cali - Palmira, Cencar - Aeropuerto y Palmaseca - El Cerrito, en las áreas de actividad especializada industrial mixta, especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo; la altura máxima será:

Altura máxima		
	Bodegas e instalaciones industriales	Edificaciones de apoyo a las bodegas e instalaciones industriales
Altura en metros	24	10
Altura en n.º de pisos	4	3

- b) Para los demás predios, que no se localicen sobre los corredores viales señalados en el literal anterior, en las áreas de actividad especializada industrial mixta, especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo, y para todas las demás áreas de actividad; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	10
Altura en n.º de pisos	3

SUBCAPÍTULO IV
Usos forestales, agrícolas y pecuarios

ARTÍCULO 17. Clasificación de usos agrícolas, pecuarios y forestales. Forman parte de esta clasificación los siguientes usos: agrícola, pecuario, agropecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector – productor, forestal productor, forestal productor no maderable únicamente árboles frutales, forestal productor – protector con especies nativas, piscícola, porcícola y especies menores.

ARTÍCULO 18. Índices de ocupación para usos forestales, agrícolas y pecuarios. Los índices de ocupación para la infraestructura asociada, de acuerdo con el artículo 94 del POT, para usos forestales, agrícolas y pecuarios serán los siguientes:

- a) Para el área de actividad agrícola de manejo especial de centros poblados el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ² y menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
10%	7%	5%

- b) Para las áreas de actividad agropecuaria y agropecuaria de manejo especial el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 500 m ²	Igual o mayor a 500 m ² y menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ²
10%	7%	5%

- c) Para las áreas de actividad agrícola intensiva y agrícola de manejo especial del río cauca el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha y menor a 10 ha	Igual o mayor a 10 ha
10%	7%	5%

- d) Para el área de actividad especializada para la recreación y el turismo el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial	
Menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
7%	5%

- e) Para el área de actividad residencial rural el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial	
Menor a 1000 m ²	Mayor a 1000 m ²
10%	7%

ARTÍCULO 19. Altura máxima para usos forestales, agrícolas y pecuarios. La altura máxima para usos forestales, agrícolas y pecuarios en todas las áreas de actividad será la siguiente:

Altura máxima	
Altura en metros	7
Altura en n.º de pisos	2

CAPÍTULO III. Otras disposiciones

ARTÍCULO 20. Cesiones públicas. Las condiciones de las cesiones públicas son las determinadas en los parágrafos 1, 3 y 4 del artículo 91 del Decreto Municipal 192 de 2014, de conformidad con lo señalado en el artículo 92 del Decreto Municipal 192 de 2014.

ARTÍCULO 21. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho del Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, a los () días del mes de del año dos mil veintiuno (2021).

ÓSCAR EDUARDO ESCOBAR GARCÍA
Alcalde Municipal

Proyectó: María Juliana Torres Soto – Arq. Contratista
María Camila Baquero – Arq. Contratista
Fabián Andrés Lozano Palomino –Arq. Contratista
Karent Sánchez Barreto – Abg. Contratista
Cindy Castaño Medina – Geógrafa Contratista
Revisó: Diego Fernando Ochoa Roa – Subsecretario de Planeación Territorial
Aprobó: Juan Bernardo Duque Jaramillo – Secretario de Planeación
German Valencia Gartner- Secretario Jurídico
Luz Adriana Vásquez – Secretaria General